

## TRIBUNALE DI PORDENONE

Procedura: in liquidazione

Liquidatore Giudiziale: dott. MASSIMO ROMA

\*\*\*\*\*

### **RELAZIONE TECNICA**

#### **Immobili siti nei Comuni di Prata di Pordenone (Pn) – Via Chiesa**

\*\*\*\*\*

A seguito dell'incarico ricevuto dal dott. Massimo Roma, liquidatore giudiziale della in liquidazione, di verificare, integrare, modificare ed aggiornare la valutazione degli immobili di proprietà della ditta Srl e situati nel Comune di Prata di Pordenone (Pn) – Via Chiesa civ. 111 già oggetto di relazione peritale estimativa all'epoca redatta dall'ing. Carlo Sega di Pordenone – perizia del professionista datata 29.08.2014, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, libero professionista con studio in Treviso - Via Dello Squero civ.3, iscritto all'albo dei periti del Tribunale di Treviso, perito della Corte d'Appello di Venezia, ha effettuato i necessari sopralluoghi presso l'immobile sito in Prata di Pordenone (Pn) – Via Chiesa.

Gli accessi presso lo stabilimento sono stati molteplici e compiuti nei diversi periodi e ciò in quanto la situazione dei luoghi è mutata nel periodo delle operazioni peritali.

Gli accessi sono stati plurimi poiché le verifiche urbanistiche e dello stato dei luoghi svolte sono state complesse e difficoltose.

La situazione dei luoghi è infatti continuamente mutata nel periodo oggetto di operazioni peritali: ciò a seguito, in modo particolare, di eventi importanti ed estremamente gravi quali gli incendi che hanno colpito e distrutto distintamente

tre porzioni di immobili (sono accorsi 3 incendi diversi, nell'arco del periodo giugno – ottobre 2018); quindi situazioni di modifiche della zona di confine a nord. Nella zona stradale di accesso laterale allo stabilimento, per problematiche insorte con il confinante, ora definite e di cui al verbale redatto dal CTU nel procedimento RG 3266-2018 Tribunale di Pordenone; conseguente situazione di necessità per il ripristino di un accesso idoneo per i mezzi di soccorso, in caso di emergenza, ora ottenuto con recupero di pregresse autorizzazioni rilasciate dalla Polizia Municipale di Prata di Pordenone per l'utilizzo di strada interna; quindi per esecuzione di segnaletica orizzontale e verticale sull'imbocco, a nord, con Via Della Chiesa, assistendo la ditta esecutrice dei lavori e secondo le indicazioni impartite dalla Polizia Municipale di Prata di Pordenone, quindi ed inoltre situazioni complesse riguardanti l'aspetto urbanistico dello stabilimento, con assistenza ai rilievi topografici compiuti dai professionisti incaricati e confronti ed assistenza, con il legale della procedura, per la verifica delle numerose porzioni di edificio edificate nelle diverse epoche, e loro accertamento della regolarità o meno dal punto di vista urbanistico, nonché sanabilità, confronto infine con un ingegnere strutturista per le valutazioni sulla possibilità per l'ottenimento dell'agibilità dell'edificio.

Munito della documentazione acquisita presso la P.A. quali progetti licenziati dal Comune di Prata di Pordenone e della documentazione catastale ha esaminato gli immobili, svolte le necessarie verifiche al loro interno ed esterno, compiendo all'uopo alcune misurazioni di controllo e redigendo apposita documentazione fotografica.

Le fotografie ritraenti lo stato e condizione dell'immobile all'atto dei sopralluoghi svolti vengono allegate alla presente relazione peritale.

Va precisato, in proposito, che si allegano foto che ritraggono lo stabilimento sia ante che post incendi.

Si è quindi esaminata la relazione peritale redatta all'epoca dall'ing. Carlo Segà, ed assunto utili informazioni presso terzi.

Sostanzialmente quindi, con la presente relazione peritale, vengono riepilogati alcuni dati e descrizioni contenute nella relazione estimativa redatta all'epoca dall'ing. Carlo Segà, integrando detta relazione del perito con varie e necessarie precisazioni in ordine alla descrizione ed allo stato attuale dell'immobile, al suo attuale stato manutentivo, alla conformità urbanistica, alla destinazione urbanistica, alla situazione degli accessi, nonché a riferire al riguardo della stima del compendio con riferimento all'attualità.

Sulla base degli accertamenti e dei sopralluoghi svolti lo scrivente espone la seguente relazione.

^^^

## **LOTTO UNICO**

^^^

### **DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI**

Le unità immobiliari sono così individuate all'Agenzia Delle Entrate di Pordenone – Servizi catastali:

Comune di Prata di Pordenone (codice G994)

**CATASTO TERRENI:**

Foglio 16

mappale 31 Ente Urbano mq. 71.570 area di enti urbani e promiscui

area pertinenza fabbricati della ditta

**CATASTO URBANO:**

Foglio 16

mappale 31 sub. 3 Zona Cens. A - Cat. D/7 Rendita €. 238.286,00.

**Intestazione catastale:** con sede in Prata di PN, P. IVA

**Stato di diritto:** proprietà per 1/1

e

**CATASTO TERRENI:**

Foglio 16

mappale n° 571 Ente Urbano mq. 9.910 area di enti urbani e promiscui area  
pertinenza fabbricati di Mediocredito del F. V. Giulia

**CATASTO URBANO:**

Foglio 16

mappale n° 571 Zona Cens. A Cat. D/7 P.T-1° Rendita €. 238.286,00.

**Intestazione catastale:** Mediocredito del Friuli Venezia Giulia con sede in Udine  
(UD) P. IVA 00269390308

**Stato di diritto:** proprietà per 1/1

\*\*\*

**CONFINI:**

la proprietà, formante unico corpo, confina da nord in senso orario, con mappali n.  
273-114-51-571-570-Via Della Chiesa - 559-579-113-374-573-430-429-Via  
Monde- 210-146-166-148-147-439-438-444-443-357-159-273, Strada Provinciale  
Via Oderzo (Via Opitergina), salvo altri o variati.

^^^

**PROVENIENZA**

L'immobile Foglio 16 mappale n. 31 sub. 3, è pervenuto alla “

con i seguenti atti:

- atto costitutivo con scrittura privata, di società in nome collettivo, a rogiti notaio Luigi Di Francia rep. 27.465 del 15.05.1968 registrato a Conegliano il 30.05.1968 n. 3.619 vol. 105 Mod. II°.
- atto di trasformazione di società in nome collettivo a società per azioni con aumento di capitale sociale a rogiti notaio Romagnoli Pierluigi di Pordenone rep. 18.314/11.863 registrato a Pordenone il 20.07.1972 n. 2.504.
- atto di compravendita a rogiti notaio Romagnoli Pierluigi di Pordenone in data 14.10.1982 rep. 34.346/20.804 registrato a Pordenone 20.10.1982 n. 6.408.
- atto di compravendita a rogiti notaio Romagnoli Pierluigi di Pordenone in data 12.07.1984 rep. 36.604/22.188 registrato a Pordenone 26.07.1984 n. 5.081.
- atto di compravendita a rogiti notaio Romagnoli Pierluigi di Pordenone in data 24.05.1985 rep. 37.672/22.716 registrato a Pordenone 13.06.1985 n. 3.677.
- atto di compravendita a rogiti notaio Romagnoli Pierluigi di Pordenone in data 08.03.1989 rep. 43.580/25.834 registrato a Pordenone 22.03.1989 n. 933.
- atto di compravendita a rogiti notaio Bevilacqua Guido di Pordenone in data 22.12.1995 rep. 1.900/1.220 registrato a Pordenone 11.01.1996 n. 200/I.
- atto di compravendita a rogiti notaio Gerardi Gaspare di Pordenone in data 27.10.2006 rep. 48.734/15.946 registrato a Pordenone 02.11.2006 n. 8872/1T.

^^^

L'immobile censito con il mappale n. 571 di Mediocredito è pervenuto giusto atto del 13.5.2005 rep. 25287 del notaio dott. Guido Bevilacqua in Pordenone, trascritto in data 10.06.2005.

\*\*\*

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

La descrizione degli immobili, contenuta nella relazione dell'ing. Carlo Segà di Pordenone datata 24.08.2014, viene ripresa ed integrata.

Il capannone è ubicato in Prata di Pordenone (PN), località Puia di Villanova, con accessi da Via Della Chiesa civ. n. 111 e da Via Monde.

Il complesso è limitrofo al centro abitato di Villanova con fabbricati abitativi situati a sud e a est, a nord; a ovest confina sostanzialmente con zona a coltivazioni agricole.

Il compendio è costituito dal corpo di edificio principale, comprendente la zona uffici posta sul fronte strada (Via Della Chiesa) e che si sviluppa su due piani fuori terra, più una piccola zona interrata adibita a magazzini e centrale termica;

La zona produttiva è posta in aderenza e sul retro degli uffici.

Distaccato dal capannone principale, sul retro, è esistente capannone, ad un piano fuori terra della superficie di circa 790 m<sup>2</sup> ed altezza m. 6,60; a destinazione magazzino/deposito.

Il complesso industriale è ubicato in zona semiperiferica caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti industriali/artigianali di dimensioni medio grandi e da zone residenziali.

Lo stabilimento gode di un discreto collegamento viario e dista circa 300 metri dalla statale Pordenone – Oderzo e a 15 Km. circa si raccorda con l'autostrada A28.

Il terreno a ditta \_\_\_\_\_ srl su cui insistono gli edifici ha superficie catastale di mq. 71.570;

La superficie catastale del lotto Mediocredito è di mq. 9.910.

Per quanto concerne le superfici del lotto e/o situazioni interne del fabbricato rispetto ai confini, si precisa che non è stata compiuta alcuna misurazione

topografica per accertare la reale superficie dei fondi e/o delle unità immobiliari all'interno, la posizione dei confini e/o altro; ciò in quanto non espressamente richiesto nell'incarico affidato.

Il lotto presenta forma irregolare e risulta adibito, per la maggior parte, a piazzali asfaltati per manovra automezzi e parcheggi automezzi e auto.

La proprietà è interamente recintata e dotata di accessi pedonali e carraio.

Sul fronte Via Monde è presente un cancello carraio.

Sul fronte Via della Chiesa sono presenti tre accessi carrai, due provvisti di sbarra di chiusura, l'altro di cancello scorrevole in ferro.

Il terzo accesso è utilizzabile solo in stati di emergenza.

Il fabbricato industriale è stato costruito in diverse epoche.

Lo stabilimento è stato costruito a partire dagli anni sessanta con successivi interventi di ampliamento intervenuti negli anni successivi, fino all'anno 2006.

I fabbricati presentano fondazioni in cemento armato, pilastri e travi in c.a. ed in parte a struttura metallica.

I tamponamenti sono in parte in muratura intonacata e in parte in pannelli in CLS con pannello coibentante.

I solai sono in parte a volta prefabbricati in c. a. ed in parte a shed a struttura metallica reticolare; la copertura è in parte costituita da lastre ondulate in fibrocemento coibentate ed in parte, probabilmente, con pannelli in cemento amianto.

Sono presenti alcuni solai piani con guaina in cartone catramato a finire ove sono posti degli impianti tecnologici.

Le pavimentazioni nei locali uffici e servizi sono in piastrelle ceramiche e nelle zone produttive in calcestruzzo liscio e piastrelle in gres ceramico nei locali

tecnologici.

I portoni scorrevoli, zona produzione, sono a struttura metallica mentre le uscite di sicurezza sono dotate di maniglione antipanico.

Il corpo uffici, prospiciente Via Della Chiesa con sagoma ad L, presenta fondazioni e strutture portanti in C. A. e laterizio, solai e copertura piana in laterocemento, manto di copertura in lamiera preverniciata con probabile sottostante guaina catramata e lattoneria in lamiera d'acciaio.

La scala interna è in c.a. con rivestimenti in marmo, pavimenti in granito e piastrelle ceramiche; serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.

I controsoffitti sono in pannelli con fibra minerale, con incassato gli impianti di illuminazione.

La bussola d'ingresso è in alluminio e vetro.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta dotato di impianto elettrico, impianto di illuminazione interno ed esterno, impianto di terra, cabina di trasformazione, impianto di riscaldamento e di climatizzazione relativo al solo corpo uffici, impianto citofonico, impianto idro-sanitario, impianto aria compressa, impianto antiincendio.

Non è dotato di impianto protezione scariche atmosferiche, impianto rilevazione fumi e impianto antiintrusione.

All'interno dello stabilimento vi sono anche altri impianti e dotazioni del capannone e dei macchinari presenti.

Vi sono infatti vari impianti, che risultano inventariati dal fallimento della Società “  
rispetto ai quali “ non ha inteso proporre domanda di rivendica; ciò in quanto anche nei pochi casi in cui la proprietà di tali impianti poteva risultare dubbia, in considerazione della

mancanza di idonea documentazione afferente l'acquisto di tali beni e/o in considerazione del modesto valore degli stessi, stante la loro vetustà.

Nella stima del complesso immobiliare non sono considerati costi per l'eventuale rimozione/smaltimenti degli impianti in questione, in quanto, ove gli stessi non venissero asportati dal curatore del fallimento “ il loro possibile valore di realizzo, quantunque modesto, andrebbe a compensare i costi anzidetti.

Analoga valutazione riguarda i mobili e le macchine d'ufficio, di proprietà della “

Per quanto riguarda la conformità degli impianti fissi e di pertinenza dello stabilimento sono state rilevate in atti presso pubblici uffici solo alcune dichiarazioni di conformità, tra l'altro parziali, pertanto in sede di richiesta di agibilità complessiva andranno verificate tutte le conformità degli impianti.

*Per quanto riguarda l'immobile di proprietà Mediocredito del Friuli Venezia Giulia con sede in Udine (UD) P. IVA 00269390308:*

L'immobile a proprietà Mediocredito, di cui al mappale n°. 571, si sviluppava su un lotto di terreno della superficie di mq. 9.910; secondo il vigente PRG il lotto ricade in ZTO D, zona industriale/artigianale.

Il fabbricato ha (aveva) una superficie coperta di mq. 5.318 circa oltre a mq. 453 circa destinati a tettoie.

Ad oggi tale fabbricato Mediocredito risulta completamente distrutto a seguito dell'incendio del 02.10.2018.

*Immobili a proprietà con sede in Prata di PN, P. IVA*

Gli immobili, a proprietà insistenti sul mappale n° 31, si

sviluppano su un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 71.570.

Secondo il vigente PRG il lotto ricade in parte, per circa mq. 451, in zona residenziale, per circa mq. 419 in zona agricola e i restanti mq. 70.700 circa (detratte le due strade di accesso in zona agricola) in Z.T.O. D, zona industriale/artigianale.

E' in corso il rilascio da parte della P.A. del certificato di destinazione urbanistica che integrerà e preciserà sulla effettiva destinazione del fondo.

La superficie coperta totale dello stabilimento è di circa 40.380 mq.; da tali superfici andranno detratti: 1.397 mq. fabbricati da demolire (non regolari dal punto di vista urbanistico e non sanabili); mq. 2.226 di tettoie da demolire (non regolari dal punto di vista urbanistico e non sanabili); mq. 5.412 circa di porzioni di capannone distrutte dagli incendi (mq. 2.160 circa per l'incendio del 28.06.2018 e mq. 3.252 circa per l'incendio del 30.10.2018.); conseguentemente alle demolizioni già avvenute (incendi) ed a quelle da effettuare, resteranno come superficie coperta circa 31.343 mq.

Edificabilità residua:

Secondo le potenzialità edificatorie dell'area così come previste dallo strumento urbanistico, rimarrebbe un'edificabilità residua, indicativa, di circa 11.000 mq. circa:  $(70.700 \times 0,60) = 42.420 \text{ mq.} - 31.343 = 11.077 \text{mq.}$ .

Si precisa, in proposito, che le superfici indicate sono pur sempre indicative e di massima non avendo svolto un rilievo topografico del lotto, in quanto non espressamente richiesto nell'incarico affidato.

Si sono considerate le superfici catastali della proprietà.

Rimangono, infine, da verificare i profili acustici, ambientali e sismici in vista di una complessiva riqualificazione del sito, posta la vigenza nel Comune di Prata di

Pordenone del Piano di classificazione acustica approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 27.11.2014, in epoca successiva alla realizzazione della gran parte degli edifici insistenti nell'insediamento produttivo.

Salvi i necessari dovuti approfondimenti, per l'area in questione – classificata dal Piano come Area 4 a prevalente destinazione industriale - ma confinante con l'Area 3 di intensa attività umana, ove insistono anche edifici residenziali, è possibile ipotizzare difficoltà di contemperamento delle esigenze abitative con quelle produttive-industriali.

L'occasione per una riqualificazione complessiva dell'area, che tenga conto in modo sinergico della situazione del sito e delle sue diverse criticità potrebbe essere data dalla previsione dell'obbligo di presentazione, posto a carico del privato, di un piano aziendale di risanamento acustico, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 16 del 18.6.2007. Nell'eventualità, allo spostamento o riconversione delle attività maggiormente impattanti sotto tale profilo potrebbe accompagnarsi la ricollocazione degli edifici in diversa porzione del compendio, compatibilmente con le disposizioni urbanistiche vigenti e i diritti edificatori vantati. Rispetto a tale ipotesi di riqualificazione, si ha ragione di ritenere che il Comune di Prata di Pordenone opererà il necessario contemperamento dei diversi interessi insistenti sull'area, riconoscendo la rilevanza del perseguimento dell'obbiettivo di interesse pubblico alla tutela dell'occupazione ed al minore impatto possibile sulla collettività di un opificio che è andato ad inserirsi (ed è cresciuto progressivamente) in un tessuto urbano ove nel tempo erano stati realizzati insediamenti residenziali rilevanti per numero e consistenza”.

\*\*\*

## **SITUAZIONE ANTE E POST INCENDI**

Da segnalare che la situazione dei luoghi e dell'immobile è mutata nel tempo, dall'inizio dei sopralluoghi svolti dallo scrivente sino ad oggi, momento di deposito della relazione peritale.

Si sono infatti manifestati tre importanti incendi che hanno distrutto tre distinte porzioni di capannone, causando danni da crollo ed altresì dei danni correlati alle adiacenti porzioni di fabbricato che sono rimaste illese (danni da fumo, fuliggine, calore ecc.).

Con riferimento allo stato attuale degli immobili e loro consistenza, rispetto a quanto rappresentato nella relazione dell'ing. Sega e quindi allo stato dei luoghi visto e fotografato antecedentemente al 27.06.2018, va pertanto segnalato che vi sono stati tre incendi che hanno interessato porzioni dello stabilimento.

Gli incendi hanno arrecato danni a porzioni di edificio, poi crollate e quindi danni collaterali a porzioni di edificio a confine e laterali di quelle che sono crollate (quindi danni per porzioni distrutte e danneggiate), conseguenti a danni di calore, fumo e prodotti della combustione appunto nelle zone attigue a quelle distrutte.

Nel dettaglio:

- *1° incendio*: incendio del 28.06.2018 (colore azzurro allegata planimetria) per una superficie di mq.2.200 circa.
- *2° incendio*: incendio del 02.10.2018 (colore giallo allegata planimetria) per una superficie di mq. 5.318 circa (al cui interno vi sono soppalchi per circa ulteriori mq. 862 circa).
- *3° incendio*: incendio del 30.10.2018 (colore rosa allegata planimetria) per una superficie di mq. 3.600 circa.

Per quanto da informazioni assunte:

\* per il primo incendio, la porzione di fabbricato crollata corrisponde a mq.2.150

circa, con porzione di fabbricato oggetto di danni connessi di mq.50.

\* per il secondo incendio, la porzione di fabbricato crollata corrisponde alla totale (incluso il soppalco interno).

\* per il terzo incendio, la porzione di fabbricato crollata corrisponde a mq.3.300 circa, con porzione di fabbricato oggetto di danni connessi di mq.300.

Di tale fatto e situazione se ne è tenuto conto per la determinazione del valore di stima finale.

\*\*\*

#### Accessi alla proprietà:

Lo stabilimento ha due accessi da Via Chiesa, a lato del capannone.

Da precisare che, successivamente ai primi sopralluoghi svolti che, con la documentazione fotografica redatta ed allegata alla presente perizia, rammostrano, sul lato nord ed a confine con proprietà di terzi di cui al mappale 137, un passaggio non completamente delimitato da recinzioni (ma delimitato solo parzialmente), all'attualità, a seguito di recente intervento di ripristino, si è nella situazione di una delimitazione della proprietà con la proprietà di terzi con recinzione in zoccolo di cemento e sovrastante rete metallica.

La situazione dei luoghi così come oggi presente è derivata da necessità di ripristino su contenzioso con confinante, risolto con l'accordo.

L'altro accesso, a lato del capannone e sempre su via Della Chiesa, verso sud, è dotato di chiusura/apertura con sbarra metallica automatizzata.

Esiste altro accesso su Via Della Chiesa, sempre a nord ma imposizione leggermente più distante.

Tale accesso è autorizzato dalla P.A. e da utilizzarsi solo in caso di emergenze.

Altro accesso è quindi in essere a sud del lotto, su Via Monde.

Da rilevare che, stante la larghezza (misura catastale) del mappale di proprietà e la visione dello stato dei luoghi, con aperture di porte/portoni sul mappale 210 (di proprietà di terzi), ne conseguirebbe l'esistenza, se non altro di fatto, di una servitù reciproca di transito, a favore e contro, interessanti il lotto dello stabilimento (mappale 31) e quello, appunto, di proprietà di terzi, di cui al mappale 210.

Infine, da rilevare, sempre con riferimento agli accessi, che a nord/ovest il lotto confina anche con la strada provinciale denominata Via Oderzo.

Con la pubblica via Oderzo il lotto quindi confina, ed è esistente (di fatto) una apertura sulla strada (ed il terreno in tale zona, è inerbato).

Per quanto a conoscenza comunque nessun accesso per lo stabilimento è però esistente e/o autorizzato per l'immissione in tale strada provinciale.

Eventuali concessioni per l'accesso alla pubblica Via Oderzo dovranno pertanto essere vagliate, un domani, con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni.

^^^

### **Servitù**

Oltre a quanto rilevato e descritto in precedenza e con riferimento allo stato dei luoghi visionato in sito, per quanto relazionato nella perizia dell'ing. Sega, acquisiti i titoli di cui si discute, si richiamano le seguenti servitù dal perito indicate:

- Costituzione di Servitù di elettrodotto in data 08.05.1986 e in data 27.10.1986 rep. n.39.766 per autentica del dott. Pierluigi Romagnoli notaio in Pordenone, ivi registrato il 13.11.1986 al n. 2398 ed ivi trascritto il 26.11.1986 al n.11018 gen. e n. 8532 part.;
- nell'atto di compravendita a rogito del notaio Bevilacqua di Pordenone del

13.05.2005 rep. 25287/1706 registrato a Pordenone il 09.06.2005 al n. 4741/IT con cui la cedeva una porzione di area di proprietà al Mediocredito del Friuli Venezia Giulia, veniva costituito a carico dei mappali 31,45,481 del foglio 16, ora accorpata nell'unico mappale 31 del foglio 16 di proprietà della servitù di transito, pedonale e carraio, per qualsiasi uso e mezzo, per accesso e regresso alla pubblica via Della Chiesa, nonché servitù di passaggio di cavi elettrici, telefonici, televisivi, tubazioni del gas, condotti per ogni altra utenza e/o servizio utile ai fondi dominanti o eventualmente di futura utilità. Detta servitù grava su una fascia di terreno della larghezza di metri sei (sei) a partire da via Chiesa e fino a raggiungere il mappale 480 del foglio 16 (ora accorpato al mappale 571 del foglio 16).

*Con riferimento a tale servitù, va precisato:*

\* in loco, in alcuni tratti, la servitù ha larghezze reali inferiori ai ml. 6,00.

\* secondo quanto riferito dal liquidatore giudiziale, il compendio verrà venduto in unico lotto.

Ne consegue che tale servitù, verrà estinta per confusione (unica proprietà del fondo servente e dominante).

- con atto pubblico del notaio Severino Dirozzi di Pordenone del 10.09.2004 rep. n.64275 trascritto a Pordenone il 17.09.2004 ai nn. 15024 reg. gen. e 9661 reg. part. Sono state costituite le seguenti servitù di transito per ogni uso e mezzo da esercitarsi sull'intera superficie dei fondi serventi, atta ad assicurare il collegamento dei fondi dominanti alla strada comunale in lato est nonché di elettrodotto, metanodotto, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, linee telefoniche, fognature e acqua potabile e comunque di infissione di condutture, impianti ed opere atti o necessari ad assicurare gli allacciamenti tecnologici dei fondi

dominanti alla rete pubblica in lato est

A - a carico del terreno in contratto f.16 mapp. 546 ed a vantaggio del terreno a confine di proprietà della società Spa f. 16 mn 545,541,540.

B - a carico del terreno f.16 mapp. 541 di proprietà della soc. spa ad a favore del terreno a confine di proprietà della srl f. 16 mn 543 e 448.

^^^

### **SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA e REGOLARITA' URBANISTICA**

La relazione dell'ing. Sega elenca solo i titoli abilitativi senza nulla aggiungere e precisare al riguardo della conformità dell'eseguito rispetto al licenziato.

Non esegue infatti il perito alcuna verifica urbanistica.

Si è pertanto provveduto a svolgere numerosi accessi agli atti presso la P.A. – Ufficio tecnico del Comune di Prata di Pordenone, per visionare le varie pratiche edilizie e quindi a richiedere al Comune di Prata di Pordenone copia dei progetti e dei titoli abilitativi rilasciati.

La documentazione acquisita, non sempre di chiara lettura e comprensione (stante le sintetiche e non chiare rappresentazioni grafiche apportate dagli allora professionisti/progettisti incaricati) è stata vagliata anche con collaboratori topografici, in modo tale da poter ricostruire la totale situazione dell'immobile, “unendo” le varie planimetrie progettuali depositate presso la P.A. per ottenere un quadro riassuntivo generale dell'immobile, secondo i numerosi progetti/grafici depositati in Comune.

Si sono poi compiuti in loco numerosi sopralluoghi, anche con l'ausilio di studio topografico autorizzato dal liquidatore e di ingegnere strutturista.

Si sono svolte diverse misurazioni del fabbricato.

Ci si è confrontati anche con il legale nominato dalla procedura, avv. Di Danieli di Udine per comprendere quali porzioni di immobile fossero state presenti alla data del 01.09.1967 e quali invece quelle successive; quindi quali porzioni potessero essere sanate o meno (o comunque, se sanabili, comprendere la convenienza o meno a mantenerle in sito).

Ci si è quindi più volte confrontati con l'ufficio tecnico del Comune di Prata di Pordenone, con vari colloqui con il personale dipendente ed altresì con il dirigente dell'ufficio tecnico per assumere utili informazioni.

Si è in tal senso provveduto, alla luce di alcune irregolarità urbanistiche accertate in sito, a formalizzare istanza alla P.A. per avere informazioni circa la presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle già acquisite, riguardanti lo stabilimento in questione.

Ci si è poi confrontati con ingegnere strutturista per comprendere la fattibilità o meno di ottenere l'agibilità dell'intero complesso industriale, stante l'assenza dei certificati di agibilità riguardanti numerose pratiche edilizie di ampliamento.

Di ciò si preciserà in successivo punto.

La situazione urbanistica dello stabilimento è pertanto complessa e di seguito si riassume per punti.

### **1) titoli abilitativi rilasciati**

Per il complesso edilizio in questione sono stati rilasciati diversi titoli abilitativi.

Nel dettaglio:

1966 - Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili prot. n.1218 n.21

1967 - Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili, prot. n.6499, n.140

1968 - Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili, prot.n. 1904, n.40

- 1968 - Licenza di Costruzione per lavori edili n.5851, n.159 del 30.08.1968
- 1972 - Licenza di Costruzione per lavori edili n.140 del 17.04.1972
- 1972 - Licenza di Costruzione per lavori edili, prot. n.4754, prat. n.116/72 del 27.12.1972
- 1972 - Licenza di Costruzione per lavori edili n.6397, prat. n.160/72 del 25.09.1972
- 1977 - Concessione Edilizia n.171, prot. 2161, pratica n.90/77
- 1977 - Concessione Edilizia n.171 del 07.09.1977 prat. n. 90/74
- 1983 - Concessione Edilizia n.33 prat. ed. n. 117/83 prot. 6826 del 09.12.1983
- 1984 - Concessione edilizia n.29 prot. 4399, prat. ed. 57/1984 del 07.06.1984
- 1985 - Concessione Edilizia n.33 prot. 1030 del 19.12.1985
- 1986 - Concessione edilizia n.1, prat. n.6/1986, prot. 10389 del 06.03.1986
- 1986 - Concessione edilizia n.38, prat. n.108/86 prot. n.9390 del 13.12.1986
- 1988 - Concessione Edilizia n.14 pratica n.157/87, prot. n.11283 del 17.03.1988
- 1988 - Concessione edilizia n.41, pratica n.88/88 prot. n.3116 del 31.08.1988
- 1989 - Concessione Edilizia n.43 del 27.04.1989
- 1990 - Concessione edilizia n.39, prat. edilizia n.45/89 prot. n.5088, del 13.06.1990
- 1996 - Concessione edilizia n.1, pratica edilizia.165/94 prot. n. 4737 del 23.01.1996
- 1996 - Concessione edilizia 62/96 pratica n.165/bis/94 prot. n. 12135/96 del 09.11.1996 (variante alla n.1 del 23.01.1996)
- 1987 - Concessione edilizia n. 24 del 14.03.1997 pratica edilizia n. 71/96
- 1987 - Concessione edilizia n.25 del 28.03.1997, pratica n.72/96
- 2001- DIA del 10.07.2001 (pratiche n. 187/01 e 186/01)

2004 - DIA del 14.01.2004 -04/002/DIA

2004 - DIA del 11.08.2004 pro 015068.

2004 - DIA del 11.08.2004 pro 015069

2012 - DIA 05.07.2012 prot. 12050/12

## **2) agibilità**

In atti presso la P.A., per lo stabilimento si sono reperiti solamente due certificati di agibilità e, precisamente:

- agibilità del 17 giugno 1966;
- agibilità del 14 luglio 1982.

Ne consegue che, sostanzialmente, per tutti gli interventi di cui ai titoli abilitativi rilasciati (ad eccezione delle due pratiche sopra citate 1966 e 1982) non è poi seguito il completamento della relativa pratica con deposito di certificazioni degli impianti, dei collaudi strutturali e del rilascio appunto dell'agibilità (nessun certificato di collaudo statico è stato reperito agli atti presso la P.A. all'interno delle varie pratiche edilizie).

Sono state in proposito compiute particolari e complesse ricerche ed indagini presso gli uffici e gli enti preposti al deposito dei calcoli dei cementi armati, quali il Genio Civile di Pordenone e gli uffici dei Servizi Tecnici di Pordenone.

Quindi sono state svolte, in proposito, ulteriori verifiche ed indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Prata di Pordenone

Ci si è relazionati con un proprio ausiliario ingegnere, strutturista, assumendo dallo stesso utili informazioni, con particolare riguardo alla tipologia strutturale del complesso edilizio, ai documenti depositati presso i pubblici uffici, alle normative all'epoca ed oggi vigenti, ai calcoli strutturali depositati, ai progetti strutturali depositati e quindi assumendo dallo strutturista interpellato utili

informazioni al riguardo della fattibilità dell'ottenimento del certificato di agibilità, laddove mancante, con i relativi (sommari) costi.

Si può pertanto prendere atto che, per la maggior parte del complesso edilizio, l'agibilità si potrà ottenere (ad eccezione delle porzioni che comunque dovranno essere demolite per mancanza di concessione edilizie e del corpo di fabbricato staccato); per adeguarlo dal punto di vista sismico, necessiterà eseguire delle opere con costi elevati (stimati in circa ed indicativi € 100/mq.).

Per lo stabilimento leasing – Mediocredito:

**Concessioni edilizie sul mappale 571:**

2004 - Concessione Edilizia n.64 del 12.11.2004, prat. edilizia 04/SU/017

2005 - Concessione edilizia n.01/05 del 14.01.2005 prat.ed. n.1084 prot. 1726/04

2006 - Concessione edilizia n.28/06, pratica edilizia n.6207, prot. n. 23361/05 del 16.05.2006

**Permesso di Agibilità** prot. n. 13700 del 13.07.2011

(rilevando comunque che, all'attualità, lo stabilimento risulta crollato a seguito dell'incendio recentemente accorso).

SI RELAZIONA NEL DETTAGLIO:

Le varie pratiche sostanzialmente hanno riguardato vari ampliamenti all'originario capannone.

Le numerose pratiche edilizie riguardanti il complesso edilizio possono così essere elencate e riassunte, con indicazione dell'intervento operato:

elenco pratiche:

1. nulla osta n. 21 del 02 marzo 1966 di autorizzazione alla costruzione della porzione dell'opificio avanti a via Monde adiacente all'abitazione privata, che appartiene alla parte più antica dell'intero edificato;

2. nulla osta n. 140 del 24 ottobre 1967 di autorizzazione all'ampliamento del capannone su via Monde, con inglobamento delle fasce laterali già esistenti sull'opificio;
3. nulla osta n. 40 del 29 marzo 1968 di autorizzazione all'ampliamento del capannone nella porzione retrostante verso nord dell'opificio su via Monde;
4. nulla osta n. 5851 del 30 agosto 1968 di autorizzazione all'ampliamento del capannone con conseguente realizzazione di uffici, mostra e servizi verso est sulla porzione di edificio insistente su via Monde;
5. licenza edilizia n. 29 del 19 aprile 1972 di autorizzazione all'ampliamento del capannone con realizzazione di mense e servizi verso via della Chiesa ad est del corpo di fabbrica originario;
6. licenza edilizia n. 116 del 27 dicembre 1972 di variante alla concessione edilizia n. 29/1972 per ampliamento capannone (Stralcio del progetto di cui alla precedente pratica n.5);
7. licenza edilizia n. 160 del 25 settembre 1972 di autorizzazione a stralcio del progetto generale di ampliamento approvato con delibera n. 180 del 23 dicembre 1971;
8. concessione edilizia n. 171 del 7 settembre 1977 di autorizzazione all'ampliamento opificio industriale verso nord ovest della porzione di edificio realizzata verso via Monde;
9. concessione edilizia n. 33 del 9 dicembre 1983 di autorizzazione all'ampliamento verso sud dell'opificio industriale afferente agli uffici

sull'immobile prospiciente verso via della Chiesa nonché realizzazione di una nuova porzione di edificio verso nord su via Monde;

10. concessione edilizia n. 29 del 7 giugno 1984 di autorizzazione alla ricostruzione di una porzione dell'opificio distrutto da un incendio con contestuale variante in ampliamento dei lavori autorizzati dell'opificio su via Monde;

11. concessione edilizia n. 33 del 19 dicembre 1985 di autorizzazione alla variante in corso d'opera dei lavori autorizzati precedentemente con la concessione edilizia n. 29/1984 con costruzione di una unità di servizio su via della Chiesa;

12. concessione edilizia n.1 del 6 marzo 1986 di autorizzazione all'ampliamento degli uffici antistanti via della Chiesa;

13. concessione edilizia n. 38 del 13 ottobre 1986 di autorizzazione all'ampliamento del capannone verso nord nell'area prospiciente via Monde e regolarizzazione del precario convenzionato di data 5 luglio 1985 sul lato nord della porzione degli uffici prospicienti su via della Chiesa;

14. concessione edilizia n. 39 del 13 dicembre 1986 di autorizzazione all'ampliamento opificio industriale;

15. concessione edilizia n. 40 del 13 dicembre 1986 di autorizzazione alla realizzazione di due tettoie lato ovest dell'immobile;

16. concessione edilizia n. 14 del 17 marzo 1988 di autorizzazione all'ampliamento opificio industriale della porzione nord dell'opificio con realizzazione di un corpo staccato di fabbrica sul lato nord ovest;

17. concessione edilizia n. 41 del 31 agosto 1988 di autorizzazione alla riconduzione a precario di alcuni locali adibiti a tettoie ed impianti;
18. concessione edilizia n.43 del 27 aprile 1989 di mutamento della destinazione d'uso di una porzione di capannone;
19. concessione edilizia n.44/1987 mai ritirata ed annullata;
20. concessione edilizia n. 32 del 9 marzo 1989 di autorizzazione all'ampliamento degli uffici siti su via della Chiesa verso sud;
21. concessione edilizia n. 39 del 13 giugno 1990 di autorizzazione alla variante in corso d'opera all'ampliamento uffici;
22. concessione edilizia n. 1 del 23 gennaio 1996 di autorizzazione alla ricostruzione di una porzione dell'opificio a seguito di incendio con modifiche prospettiche e rampa di accesso;
23. concessione edilizia n. 62 del 9 novembre 1996 di autorizzazione alla variante alla concessione edilizia n.1/96 per la sistemazione delle aree esterne al mobilificio lato sud ovest;
24. concessione edilizia n. 24 del 28 gennaio 1997 di autorizzazione al mutamento della destinazione d'uso e ampliamento opificio con ricongiunzione del corpo di fabbrica lato nord, sistemazione aree esterne, resa stabile e ampliamento di tettoie esistenti sul lato ovest;
25. concessione edilizia n. 25/97 del 31 dicembre 1996 di autorizzazione all'ampliamento dell'opificio industriale con ricongiunzione dei corpi di fabbrica staccati sul lato nord ovest e installazione di tettoie ad uso deposito prospicienti verso sud parimenti sull'area dell'edificio nord ovest;

26. DIA n. 186/2001 autorizzazione in sanatoria per la realizzazione di binari in cemento armato;
27. DIA n. 187/2001 di autorizzazione alla costruzione tratti di recinzione;
28. DIA n. 127/2004 DIA per costruzione recinzione esterna;
29. DIA n.128/2004 di autorizzazione alla realizzazione di un anello antincendio;
30. DIA n. 2/2004 di autorizzazione alla realizzazione impianto tecnologico;
31. concessione edilizia n. 64 del 12 novembre 2004 di autorizzazione all'ampliamento opificio c.d. "Mediocredito" sul lato nord dell'edificio;
32. concessione edilizia n. 1 del 14 gennaio 2005 di autorizzazione all'ampliamento dell'opificio industriale con demolizione e ricostruzione delle tettoie poste al centro del corpo di fabbrica su via Monde e mutamento di destinazione d'uso di porzione di edificio;
33. concessione edilizia n. 28 del 16 maggio 2006 di autorizzazione alla variante non sostanziale al progetto di cui alla concessione edilizia n. 64/2004;
34. agibilità fabbricato c.d. "Mediocredito" n. 13/07 del 2011;
35. DIA prot. 012050 dd. 5.7.2012 per allargamento portone fabbricato c.d. "Mediocredito".

#### **ACCERTAMENTI DELLA CONFORMITA' URBANISTICA:**

La verifica della conformità urbanistica non è di facile comprensione.

Infatti i vari progetti depositati in atti presso la P.A., per la maggior parte delle volte, non sono chiari in quanto manca spesso la dimostrazione dello stato

precedente legittimato, delle zone interessate agli interventi di ampliamento, delle relazioni esplicative, della situazione dell'esistente e dell'ampliamento da realizzare, ecc.

Lo stabilimento, edificato dagli inizi degli anni sessanta in poi, nelle varie epoche è stato oggetto di ampliamenti e di parziali demolizioni.

Si è provveduto a confrontarsi sul punto con i tecnici topografi ed ausiliari della procedura, nonché con lo studio legale ausiliario della procedura.

Con questi si è esaminata la documentazione acquisita presso la P.A. presso gli uffici del Catasto di Pordenone, e la documentazione aerofotogrammetria acquisita dal legale avv. Di Danieli.

Ci si è quindi più volte confrontati con l'ufficio tecnico comunale.

Verifiche:

Con riferimento alle pratiche n.2 e n.3 di cui all'elenco pratiche sopra riportato ed allo stato di fatto dell'immobile, dall'esame dei tre elaborati progettuali potrebbe risultare la non conformità delle fasce laterali del fabbricato, che nei progetti seguente il primo appaiono visivamente più ampie dell'assentito con il nulla osta n. 21 del 2 marzo 1966.

In ogni caso, le predette fasce laterali dell'opificio, nella configurazione successiva alla prima, appaiono nelle fotogrammetrie aeree degli anni 1969 e 1971 e anche nella Carta Tecnica Regionale (di seguito C.T.R.).

Con riferimento alle pratiche n.2 e n.3 di cui all'elenco pratiche sopra riportato ed allo stato di fatto dell'immobile, nel punto di collegamento tra i due edifici sussiste una porzione di fabbricato che non risulta autorizzata e tre tettoie che parimenti non risultano rappresentate nel permesso di costruire del 1968, né nelle fotogrammetrie aeree del 1971.

Tutti questi manufatti possono essere rimossi senza minare la sicurezza statica dell'edificio.

Del pari possono essere rimossi i bagni realizzati anch'essi sul lato strada, in quanto non solidali con l'edificio.

Non è data a sapere la data di realizzazione della cabina dell'energia elettrica, che parimenti non risulta in loco all'esame delle fotogrammetrie aeree del 1971.

Per la cabina elettrica dovrebbero sussistere i presupposti per dare accesso alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 50, della l.r. F.V.G. n. 19/2009.

Il costo preventivato da corrispondere sarà di conseguenza pari all'oblazione prevista al comma III dell'articolo precitato, determinata così in euro 516,00, in via indicativa e salvi i conteggi dell'amministrazione in sede di presentazione delle pratiche.

Per riassumere quindi le tettoie eseguite in assenza del permesso di costruire, così come i bagni realizzati in adiacenza all'opificio verso via Monde, di data sconosciuta, possono essere rimossi senza pregiudizio per la stabilità statica dell'edificio cui accedono.

Si potrà procedere invece con la sanatoria della cabina elettrica.

Con riferimento alla pratica n.5 di cui all'elenco pratiche sopra riportato tra i due edifici risulta costruita una porzione di immobile non autorizzata, frutto dell'allungamento verso via Monde della porzione di connessione tra i fabbricati.

In questo caso, il corpo di fabbrica può essere rimosso con salvezza della sola porzione di allineamento alla facciata esistente, comunque previa sua fiscalizzazione, mentre le tettoie prospicienti la pubblica via andranno parimenti rimosse.

Gli oneri per sanare l'abuso sanabile sono da calcolarsi ai sensi dell'art. 49 della l.r. F.V.G. n. 19/2009: si tratta di una somma pari al doppio del contributo di costruzione per il rilascio del permesso ad edificare in sanatoria, ridotta del 60% in quanto trattasi di intervento eseguito anteriormente all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, pari dunque a € 198/mq. x 2 x 0,40 x mq. 157 = € 24.868,88 totali in via indicativa e salvi i conteggi dell'amministrazione in sede di presentazione delle pratiche.

In sintesi, pertanto, le tettoie sporgenti verso via Monde possono essere rimosse senza pregiudizio per il corpo di fabbrica cui ineriscono, mentre il corpo di fabbrica stesso dovrà essere ridotto sino ad allinearlo al fabbricato legittimamente costruito, con sanatoria della porzione residua illegittimamente realizzata.

Si rileva quindi che nella pratica edilizia relativa al rilasciato nulla osta n. 29 del 17.4.1972 è rappresentata una porzione di capannone esistente sul lato est verso via della Chiesa in posizione ortogonale rispetto all'asse viario, della quale non si rinviene titolo edilizio specifico agli atti del Comune (pratica n. 5 di cui all'elenco che precede).

Si può ipotizzare che l'opera fosse presente in loco già da prima del 1967, secondo la relazione del legale della procedura.

Con riferimento alla pratica n. 8, di cui all'elenco pratiche sopra riportato, non risulterebbe autorizzata la porzione di fabbricato allineata sul lato nord rispetto al confine della proprietà in aderenza al fabbricato autorizzato con la licenza edilizia n. 140/1972 esaminata la punto che precede.

Solo successivamente, con concessione edilizia n. 38 del 13 dicembre 1986 (pratica n. 13) una parte del fabbricato (in allineamento alla linea di confine nord del mappale) è stata regolarizzata.

Per la restante porzione non sanata sussiste, innanzitutto, l'opzione della riduzione in pristino, che comporta tuttavia il disagio di dover spostare le apparecchiature poggiate sul lato esterno dell'opificio e la necessità di ricostruire il lato esterno dell'immobile.

Si può dare adito alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 49, l.r. F.V.G. n. 19/2009, secondo la relazione del legale, con il versamento di un'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione, ridotta del 60% (art. 49, comma II-*bis*) in quanto trattasi di abuso realizzato in data anteriore all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Il relativo costo ammonta allora ad € 198/mq. x 2 x 0,40 x mq. 1.051 = € 166.478,40 totali, in via indicativa e salvi i conteggi dell'amministrazione in sede di presentazione delle pratiche.

Dovranno invece essere rimossi i bagni posti sul lato nord dell'opificio all'angolo verso nord, parimenti non autorizzati, e pure di intralcio alla circolazione (in particolare sulla curva della stradella che circonda l'opificio nella sua interezza).

Con riferimento all'ampliamento dell'opificio autorizzato con la già citata concessione edilizia n. 171 d.d. 7 settembre 1977 quindi, nella zona nord ovest della porzione prospiciente su via Monde (pratica n. 8 di cui all'elenco che precede), si riscontra un'ulteriore problematica.

Sul lato ovest del fabbricato sono realizzate tre tettoie non autorizzate, che possono peraltro essere rimosse senza creare danno all'edificio restante.

Le pensiline dei parcheggi che si sviluppano verso sud, quindi non appaiono assentite.

I manufatti sono tuttavia imbullonati al terreno e facilmente removibili, dunque possono essere asportati senza danno.

La cabina dell'energia elettrica, invece, è posta a servizio degli impianti di fabbrica e deve essere mantenuta.

A titolo di oblazione, a tale fine, dovrà essere versata una somma pari a 516,00 euro come determinati forfetariamente dall'art. 50, comma III, l.r. F.V.G. n. 19/2009 in via indicativa e salvi i conteggi dell'amministrazione in sede di presentazione delle pratiche.

In sintesi, pertanto, se le pensiline a copertura dei parcheggi possono essere rimosse senza particolari difficoltà, la cabina di trasformazione dell'energia elettrica può essere sanata e mantenuta in loco.

Con riferimento alla pratica n. 11 di cui all'elenco pratiche sopra riportato risulta che sul lato est del corpo di fabbrica siano state posizionate tre tettoie di piccole dimensioni non autorizzate (cfr. punto 2 pratica n. 8), che possono essere rimosse senza pregiudizio per la solidità statica dell'edificio.

Del pari risulta costruita una tettoia sul lato nord che può, del pari, essere rimossa senza pregiudizio per l'incolumità statica dell'edificio.

Con riferimento alla pratica n. 13, di cui all'elenco pratiche sopra riportato, sul lato est di questo ampliamento, tuttavia, risulta posizionata una tettoia non autorizzata, che può essere rimossa senza grave pregiudizio statico dell'edificio.

Con riferimento alla pratica n. 16, di cui all'elenco pratiche sopra riportato, in aderenza all'ampliamento autorizzato, risultano realizzate due tettoie sia sul lato nord che sul lato sud-ovest in assenza di titolo edilizio.

Entrambi i manufatti sono removibili senza arrecare pregiudizio alla sicurezza statica dell'immobile.

Del pari sono removibili i bagni realizzati parimenti sul lato nord dell'opificio, in quanto costituenti una superfetazione incongrua dell'edificato esistente.

Risulta esistente poi una cabina elettrica posta verso il confine sul lato ovest dell'opificio che serve non soltanto gli impianti della fabbrica, bensì pure le abitazioni circostanti.

Il manufatto pare assentibile attraverso il procedimento di rilascio del permesso di costruire in sanatoria come previsto dall'art. 49, l.r. F.V.G. n. 19/2009 già più volte citato.

Occorre tuttavia verificare se esso si collochi a 5 metri dalla linea di confine, come previsto tanto dalle N.T.A. di cui P.R.G.C. vigente al 1988, quanto da quelle afferenti al P.R.G.C. attuale.

Dalle mappe esistenti la distanza da confine risulta essere pari a ml 7,50, nondimeno nello stato di fatto attuale la recinzione si pone a 3,80 ml. Il piano regolatore del 1985 (variante n. 11) alla lettera "i" dell'art. 2 precisa tuttavia che i manufatti come quello in parola non costituiscono volume utile ai fini edilizi e si possono pure porre in deroga alla disciplina in tema di distanze minime dalla linea di confine. In ragione di un tanto la collocazione della cabina elettrica risulta legittima con riferimento ai parametri giuridici *ratione temporis* applicabili.

Si può quindi dare adito alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. in sanatoria *ex art. 50 l.r. F.V.G. n. 19/2009*, versando a titolo di oblazione un ammontare pari a 516,00 euro ai sensi del relativo comma III, salvi i conteggi dell'amministrazione in sede di presentazione delle pratiche.

Con riferimento alla pratica n. 17 di cui all'elenco pratiche sopra riportato, le tettoie sono state realizzate in modo difforme rispetto a quanto autorizzato.

Trattandosi di opere facilmente removibili la riduzione della relativa misura ed orientamento a conformità con quanto autorizzato non pregiudica in alcun modo

gli edifici esistenti essendo peraltro le stesse ancorate al terreno senza fondamenta.

Con riferimento alla pratica n. 25 di cui all'elenco pratiche sopra riportato, in aderenza al nuovo corpo di fabbrica autorizzato sono tuttavia state realizzate due tettoie lato sud abusive.

Tali tettoie non risultano oggi più presenti in quanto oggetto di incendio che le ha fatte venire meno nella consistenza originaria.

Invece della tettoia sul lato sud quindi nei fatti è stato realizzato un ampliamento del capannone in aderenza all'esistente, che può essere rimosso.

Un eventuale costo per la sanatoria sarebbe oltremodo oneroso e non conveniente.

Con riferimento alla pratica n. 31 di cui all'elenco pratiche sopra riportato (edificio Mediocredito) sul lato nord dello stesso sono state realizzate tre tettoie non autorizzate.

La rimozione delle stesse può essere agevolmente portata a termine senza pregiudizio statico dell'edificio, peraltro interessato da un incendio che ha di fatto già rimosso i manufatti in parola, residuando di fatto solo lo smaltimento

Del pari, risulta realizzata sul lato est dell'ampliamento una tettoia chiusa sui lati con pareti mobili.

Anche questo manufatto non costituisce parte strutturale dell'edificio cui accede e può essere rimosso senza pregiudizio.

Con riferimento alla pratica n. 32, di cui all'elenco pratiche sopra riportato, con la concessione edilizia n. 1 del 14 gennaio 2005 si acconsente alla demolizione e ricostruzione di una tettoia con cambio di destinazione d'uso a magazzino, e alla costruzione ex novo di una seconda tettoia.

Il manufatto staccato dal corpo di fabbrica posto ad est degli edifici esistenti risulta realizzato ex novo.

In precedenza, la tettoia non risulta però rappresentata catastalmente e nella documentazione progettuale relativa alle pratiche edilizie precedenti, tuttavia essa è stata nei fatti demolita.

Nondimeno, ora il magazzino eretto in esito all'espletamento della pratica edilizia in oggetto, secondo il parere legale, appare legittimamente realizzato in quanto espressamente autorizzato dal Comune con il titolo edilizio in argomento.

Pertanto, non pare sussistere la necessità di una sua rimozione o sanatoria.

Secondo le indagini compiute dall'ingegnere strutturista ausiliario, per ottenere l'agibilità di tale manufatto necessiterebbe sostenere costi oltremodo importanti (circa € 100/mq.); se ne ricava quindi che, per tale manufatto, probabilmente risulterà più conveniente la sua rimozione che ottenerne l'agibilità.

Sono poi state realizzate altre due tettoie insistenti sul corpo di fabbrica lato nord dell'edificato prospiciente su via Monde, vicino ai silos, non autorizzate.

In questo caso le tettoie stesse sono rimovibili senza pregiudizio per la sicurezza statica dell'edificio e pertanto possono essere demolite.

\*\*\*

A tutto ciò si sono inoltre ravvisate altresì delle difformità varie prospettiche nonché modifiche interne.

### **SANABILITA' DEGLI ABUSI**

Per riassumere alcuni abusi risulterebbero sanabili; altri invece non sanabili.

I costi per sanare gli abusi, si indicano in indicativi € 193.000,00 circa, oltre alle spese tecniche/progettuali ecc. per un totale che si indica in complessivi e sempre

indicativi € 280.000,00.

(con precisazione che sono importi sempre indicativi, con possibilità che vengano ad essere superiori e/o inferiori).

*Precisazioni al riguardo della sanabilità degli abusi*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Prata di Pordenone nonché delle indicazioni fornite dal legale della procedura.

**ACCERTAMENTO DELLA CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE**

## **CATASTALI**

Le attuali schede catastali non rappresentano oggi correttamente l'edificio.

E' in corso di presentazione da parte della procedura, ai competenti uffici, la pratica catastale di aggiornamento delle situazione planimetrica del fabbricato secondo la situazione reale dello stabilimento; ciò a seguito degli incendi avvenuti.

Il tutto, tra l'altro, con presentazione di una pratica più chiara e corretta di quella oggi depositata ed in atti presso gli uffici del catasto (oggi in catasto sono presenti varie schede che, nell'insieme, formerebbero la consistenza dello stabilimento). Tali schede andranno depositate in modo più chiaro e corretto, secondo anche le indicazioni che si assumeranno dagli uffici del catasto di Pordenone.

\*\*\*

## **Rilievi topografici / riconfinazione del fondo**

Non si è avuto incarico di procedere alla riconfinazione del fondo.

Le superfici indicate nella perizia riguardanti il lotto corrispondono a quelle catastali.

Potrebbe quindi risultare che la situazione delle recinzioni in essere non corrisponda a quella del confine catastale.

Un rilievo topografico del sedime dello stabilimento è stato comunque svolto da professionisti incaricati dalla procedura (rilievo finalizzato a contribuire alla verifica dei sedimi dei vari corpi di edificio, necessaria per il controllo della conformità urbanistica del fabbricato).

Per quanto visivamente accertato, nel lato sud – corpo Q della planimetria catastale, internamente la situazione del confine catastale non è definita per l'esistenza di apertura – varco interno su altra proprietà.

Le superfici indicate e riferite quindi alle diverse porzioni di fabbricato sono state ricavate dai grafici depositati presso i pubblici uffici, con ausilio altresì della ricostruzione grafica operata dai tecnici ausiliari, nominati dalla procedura.

\*\*\*

### **OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Secondo le informazioni date dal liquidatore giudiziale l'immobile risulta attualmente detenuto a titolo precario dal fallimento \_\_\_\_\_ srl, essendo porzione dello stesso attualmente utilizzata senza titolo da società che ha acquistato i beni costituenti un ramo d'azienda di proprietà della procedura anzidetta.

Da informazioni assunte sempre dal liquidatore quindi il fallimento

provvederà a riconsegnare l'immobile al liquidatore giudiziale di \_\_\_\_\_ srl in liquidazione, in tempi e con modalità tali da non pregiudicare in alcun modo la procedura competitiva di vendita dell'intero complesso immobiliare, che verrà avviata a breve.

Per le ragioni anzidette il sottoscritto perito ritiene che l'attuale situazione di occupazione dell'immobile non incida in alcun modo sulla valutazione del bene.

Per eventuali ulteriori informazioni al riguardo della occupazione si dovrà contattare il liquidatore giudiziale.

\*\*\*

### **STIMA DEGLI IMMOBILI DEL COMPLESSO EDILIZIO - UNICO**

Preliminarmente va precisato che, per informazioni date dal liquidatore giudiziale, verrà effettuato a breve termine **il trasferimento della proprietà da Mediocredito del Friuli Venezia Giulia a \_\_\_\_\_ Srl in liquidazione**, previo nuovo accatastamento del predetto immobile in fabbricato collabente.

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche costruttive e consistenza, in termini di superficie, in funzione quindi dello stato delle finiture e condizione degli impianti, considerata la destinazione urbanistica vigente in Comune di Prata di Pordenone, lo stato e condizione dei fondi, considerati altresì i valori di mercato di immobili consimili nella zona e quant'altro influente sul valore.

Viene quindi considerato il valore all'attualità del compendio, secondo gli attuali valori di mercato di immobili similari nella zona.

Viene quindi considerata e presa in considerazione la situazione post incendi, con i costi stimati per le demolizioni e sgomberi, messa in sicurezza, chiusure e pulizie, la situazione degli accessi, la situazione urbanistica del complesso industriale e quant'altro influente sul valore.

Quindi ed inoltre, secondo l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, si ha ragione di ritenere che i prezzi unitari applicati, vadano ridotti anche secondo anche i criteri e le modalità di vendita mediante aste giudiziarie (senza garanzia per vizi e difetti) e per la possibile presenza in copertura di materiale tossico-nocivo (eternit).

Viene quindi deprezzato il valore del compendio immobiliare per la sua vicinanza alla zona residenziale, considerando la normativa restrigente per l'esercizio dell'attività industriale.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

**porzione di fabbricato attualmente intestata a \_\_\_\_\_ in**

**liquidazione:**

- uffici e locali piano terra e primo lato sud est

mq. 1.764 x € 260,00	€	458.640,00
- locali piano interrato		
mq. 450 x € 110,00	€	49.500,00
- uffici corpo nord-ovest piano T - 1°		
mq. 244 x € 260,00	€	63.440,00
- capannoni magazzini e zona produzione autorizz.		
mq. 27.595 x € 120,00	€	3.311.400,00
- tettoie autorizz.		
mq. 520 x € 70,00	€	36.400,00
- capannone su corpo staccato (confine ovest)		
mq. 790 non considerati ai fini della stima	€	-----
- cabine ENEL		
mq. 41 x € 100,00	€	4.100,00
porzioni di fabbricato e cabine enel da sanare mq. 1.250 (1051+157+ 41)		
mq. 1.250 x € 120,00	€	150.000,00
- area scoperta – con capacità edificatoria residua a corpo	€	<u>400.000,00</u>
	€	4.473.480,00
Sommano		
- a detrarre per vendita con asta ed assenza garanzie vizi e difetti, garanzie impianti e certificazioni ecc.		
a detrarre 30 % - arrot.	- €	1.400.000,00
- a detrarre costi per sanatorie (e costi tecnici)		
Indicativi	- €	280.000,00
- a detrarre costi per demolizioni e sgomberi		

messa in sicurezza, pulizie ecc. a causa degli  
incendi e per tamponamenti-chiusure da realizzare  
a seguito delle demolizioni

indicativi - € 250.000,00

- a detrarre costi per demolizioni porzioni  
abusive non sanabili e/o non rispettose distanze  
e per chiusure-tamponamenti, costi tecnici ecc.

indicativi e di massima - € 300.000,00

- a detrarre costi per ottenimenti agibilità

indicativi (di massima) - € 600.000,00

si riportano € 1.643.480,00

**porzione di fabbricato attualmente intestato a MEDIOCREDITO DEL FRIULI**

**VENEZIA GIULIA:**

- area – immobile collabente

mq. 9.910 x € 50,00 = € 495.500,00

- a detrarre costi per demolizioni e sgomberi

messa in sicurezza, pulizie ecc.

indicativi - € 350.000,00

si riportano € 145.500,00

Sommano totali € 1.788.980,00

<b>Che si arrotondano in</b>	<b>€ 1.790.000,00</b>
(Diconsi euro unmilionesettecentonovantamila/00)	

\*\*\*

Treviso 10 dicembre 2019

IL PERITO



Allegati:

*Allegato n. 1* – Visure catastali aggiornate ed estratto mappa

*Allegato n. 2* – documentazione fotografica ante incendi

*Allegato n. 3* – documentazione fotografica post incendi

*Allegato n. 4* – doc. P.A.

*Allegato n. 5* – documentazione planimetrica – rilievi – indicazione corpi  
fabbricato /rif. titoli abilitativi

*Allegato n. 6* – relazione avv. Di Danieli

*Allegato n. 7* – planimetrie incendi

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

### Catasto Fabbricati

Protocollo n.: PN0029767	Comune di PRATA DI PORDENONE (Codice: F5BI)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 00020PX84		
Operatore: CRCTLL	Unità a destinazione ordinaria n.: 2	Unità in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: 29569/2020	Unità a dest.speciale e particolare n.: 1
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in costituzione n.: 3
		Unità in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: DEMOLIZIONE PARZIALE	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		16	31	3								
2	C		16	31	4	VIA DELLA CHIESA (VILLANOVA) n. 111, p. S1-T, 1	A	D01				89.430,20	
3	C		16	31	5	VIA DELLA CHIESA (VILLANOVA) n. 111, p. T		F02	U			0,00	
4	C		16	31	6	VIA DELLA CHIESA (VILLANOVA) n. 111, p. T		F02	U			0,00	